

CA2ΦN

NT

Supplies &

Service

AJ

- 76 456  
FRE

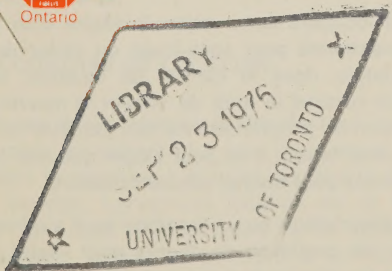
Government  
Publications

# **vos droits et obligations** dans le cadre de **la loi sur les propriétaires et les locataires**

## partie IV (locaux résidentiels)



Ministère du  
Procureur  
général



La Partie IV de la *Loi sur les propriétaires et les locataires* relative aux locations de locaux d'habitation, amendée à compter du 18 décembre 1975, met l'accent sur la sécurité des locataires sans sacrifier les intérêts fondamentaux des propriétaires.

Les demandes auprès des tribunaux déposées avant le 18 décembre 1975 sont régies par la Loi non amendée.

**Cette brochure ne constitue qu'un guide — se reporter à la Loi qui fait foi pour les questions d'interprétation et d'application.**

La Partie IV traite des locations de locaux d'habitation *qu'il y ait contrat écrit ou non*. Dans le cas d'un contrat écrit, le propriétaire doit envoyer une copie du contrat dans les 21 jours après que le locataire en a remis une copie signée au propriétaire. Si le propriétaire ne respecte pas ce délai, le locataire n'est pas tenu d'honorer le contrat, ni de verser le loyer, tant qu'il n'a pas reçu cette copie.

Ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent renoncer à leurs droits en vertu de la Partie IV, par accord verbal ou écrit.

## **DEPOT DE GARANTIE**

Le propriétaire peut demander un dépôt de garantie égal au montant du dernier mois de location. Il doit payer au locataire 6 pour cent d'intérêt par an, aussi longtemps qu'il détient ces fonds. Lorsque le locataire déménage, le loyer du dernier mois est déjà payé.

Les dépôts de garantie destinés à couvrir des dommages ou des réparations ne sont plus autorisés (sauf pour les contrats de location de durée fixe dans le cas des terrains réservés aux maisons mobiles, signés avant le 18 décembre 1975; le dépôt de garantie pour dommages doit être remboursé à l'expiration ou au renouvellement du contrat de location).

## **SAISIE DES BIENS D'UN LOCATAIRE**

Désormais, le propriétaire n'a plus le droit de saisir les biens personnels d'un locataire parce que ce dernier est en retard pour le paiement du loyer.

## **SOUS-LOCATION OU CESSION DE LOCAUX LOUES**

Tout locataire autre qu'un locataire d'un logement public ou subventionné peut sous-louer ou céder les locaux qu'il loue. Toutefois, dans le contrat de location, le propriétaire peut s'être réservé le droit de refuser le nouveau locataire. L'autorisation du propriétaire ne doit pas être refusée arbitrairement ou sans raison. Il ne peut exiger que des frais raisonnables et modérés pour donner son autorisation.

Un propriétaire ou un locataire peut s'adresser à un juge de la cour de comté ou de district pour régler un litige relatif à la sous-location ou la cession de locaux.

## **DROIT A LA PROTECTION DE LA VIE PRIVEE**

Sauf en cas d'urgence, ni le propriétaire ni ses employés n'ont le droit de s'introduire dans des locaux loués sans donner au locataire un préavis écrit de 24 heures, spécifiant une heure de la journée. Toutefois, un contrat de location peut donner au propriétaire le droit de faire visiter les locaux à un locataire éventuel à des heures raisonnables après avoir reçu un avis de déménagement officiel. Un locataire peut également autoriser un propriétaire à s'introduire dans les locaux au moment où ce dernier le demande.

*Ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent changer la serrure d'une porte quelconque des locaux loués sans accord mutuel préalable.*

Un propriétaire ne peut pas interdire l'accès aux locaux loués à des agents électoraux.

## **REPARATIONS ET ENTRETIEN**

La Partie IV exige du propriétaire de tenir les locaux en bon état et habitables pendant la période de location. Le propriétaire doit également respecter les normes d'hygiène, de sécurité et de logement quel que soit l'état des locaux au moment de l'emménagement d'un locataire.

Les locataires sont responsables de l'état de propreté des locaux (faire le ménage régulièrement) et de la réparation des dommages, volontaires ou dus à la négligence, causés par eux ou leurs invités.

En vertu de la Loi, un locataire peut demander au juge de la cour de comté ou de district une injonction visant l'exécution des réparations ou l'autorisation des réparations qu'il a payées. Le juge peut accorder au locataire une diminution de loyer pour une période correspondant à celle où les locaux ont été mal entretenus.

*En cas d'urgence*, le locataire peut faire procéder immédiatement à des réparations cruciales et déduire du loyer le montant de ces réparations. Il doit conserver les reçus détaillés de tous travaux effectués. Les locataires doivent être conscients des risques inhérents à cette façon de procéder. Si le propriétaire n'accepte pas la déduction du loyer, il peut s'adresser au tribunal et le juge peut ordonner au locataire de reverser la partie du loyer retenue. Le juge peut même ordonner l'expulsion du locataire, sauf si ce dernier peut prouver que les réparations étaient nécessaires.

## **RESILIATION D'UN CONTRAT DE LOCATION**

Les locations pour une durée déterminée (durée fixe) de six mois, un an ou 18 mois, n'expirent plus tout simplement à la date prévue, obligeant le locataire à évacuer les lieux à la fin de la période de location. Lorsqu'une location de ce type arrive à expiration sans que le propriétaire ni le locataire n'aient signé de nouveau contrat de location, la Loi stipule que le contrat de location a été renouvelé au mois, jusqu'à ce



que les deux parties conviennent d'un nouveau contrat de location. Les locations peuvent se prolonger indéfiniment, *les propriétaires ou les locataires qui désirent interrompre la location à la semaine, au mois, à l'année ou à échéance fixe de locaux d'habitation doivent donner un avis écrit à l'autre partie.*

**Le propriétaire et le locataire peuvent accepter mutuellement, par écrit, au cours de la location, de ne pas renouveler la location à une date précise; dans ce cas il est inutile de remettre un avis.**

### **Les avis**

Un avis d'un propriétaire ou d'un locataire doit:

—être formulé par écrit et signé par la personne donnant l'avis ou son mandataire et doit porter la date de la signature

—identifier les locaux faisant l'objet de l'avis

—préciser la date à laquelle les locaux seront ou devront être libérés (date de fin de location)

Un avis de résiliation d'un contrat de location remis *par un propriétaire* doit également:

—donner la raison et les détails l'amenant à ne pas renouveler le contrat de location et

—signaler au locataire que, s'il décide de s'opposer à la demande de reprise de possession, il peut demeurer dans les locaux mais que le propriétaire pourra reprendre possession des locaux en faisant une demande d'expulsion auprès du greffier ou du juge de la cour de comté ou de district et que le locataire a le droit de s'opposer à la revendication du propriétaire.

### **Quand donner un avis**

Un avis de résiliation d'un contrat de location par un propriétaire ou par un locataire doit être donné *au moins 28 jours avant le dernier jour d'une location à la semaine, au moins 60 jours avant le dernier jour d'une location au mois, à l'année ou à échéance fixe.* Si l'avis est en retard, ne serait-ce que d'un jour, il est nul et il faut le renouveler de la façon appropriée.

Si un propriétaire décide de démolir les locaux, de les transformer en vue d'un autre usage ou de procéder à des réparations importantes, *il doit remettre au locataire un préavis de 120 jours au moins avant la fin de la location.*

Un propriétaire peut mettre fin à une location alors que le contrat est encore en vigueur pour certaines raisons, moyennant un préavis spécial. (Voir ci-après).

### **Comment remettre un avis [ainsi que tout autre document en vertu de la Partie IV de la Loi] du locataire au propriétaire**

Le locataire peut remettre l'avis personnellement au propriétaire ou à son mandataire ou l'envoyer par lettre ordinaire. Lorsqu'un avis est envoyé par la poste, *la Loi suppose qu'il a été livré le troisième jour suivant la date d'envoi.*

## **Du propriétaire au locataire**

Le propriétaire **doit** essayer de remettre un avis en main propre au locataire. Si le locataire est absent ou refuse de recevoir l'avis, ledit avis peut être donné à une personne ayant apparemment 18 ans ou plus et se trouvant dans les locaux du locataire; il peut être affiché dans un endroit bien visible des locaux loués ou il peut être envoyé par lettre recommandée à l'adresse des locaux. *Si l'avis est envoyé par la poste, on suppose qu'il a été livré le troisième jour après la date d'envoi.*

## **Raisons légitimes permettant de mettre fin au contrat de location par le propriétaire**

Le propriétaire **doit** avoir une raison légitime pour mettre fin à une location dans le cadre de la Partie IV de la Loi. Les raisons et tous les détails pertinents doivent être précisés dans l'avis, qu'il s'agisse d'une résiliation à la fin d'une période de location ou d'un terme ou en cours de terme.

### **Avant la fin d'une période de location ou d'un terme**

#### **• Défaut de paiement de loyer**

Si le locataire ne paie pas son loyer à son échéance, le propriétaire peut lui remettre un avis de résiliation du contrat de location précisant une date de fin de location tombant au moins 20 jours après la date de remise de l'avis. Si le locataire verse le loyer dans les 14 jours suivant la remise de l'avis, ce dernier est frappé de nullité.

#### **• Dommages excessifs**

Lorsque le locataire ou ses invités endommagent les locaux volontairement ou par négligence.

#### **• Locataire gênant les autres locataires**

Lorsque le locataire ou ses invités gênent la jouissance raisonnable des locaux par le propriétaire ou les autres locataires.

#### **• Locataire portant atteinte aux droits des autres locataires**

Lorsque le locataire ou ses invités portent atteinte à la sécurité ou aux droits, privilèges ou intérêts légitimes de tout autre locataire des locaux.

#### **• Locaux surpeuplés**

Lorsque le nombre d'occupants permanents des locaux dépasse le nombre autorisé par les normes d'hygiène, de sécurité ou de logement.

Lorsque l'une quelconque des *quatre dernières raisons* est citée dans l'avis, le propriétaire doit donner congé et préciser que la fin de location prend effet au moins 20 jours après la date à laquelle l'avis a été remis. Le propriétaire doit également informer le locataire qu'il dispose de 7 jours pour corriger la situation. Si, dans les 7 jours, le locataire s'exécute ou prouve au propriétaire que la situation sera corrigée, l'avis sera sans effet. Si le locataire ne corrige pas la situation dans les 7 jours, le propriétaire peut, à la fin des 7 jours, s'adresser au tribunal afin d'obtenir une ordonnance pour l'expulsion du locataire.

Si, au cours d'une période de six mois, le locataire *viole à nouveau* ses obligations, le propriétaire peut ne lui donner

qu'un préavis de 14 jours et peut s'adresser *immédiatement* au tribunal pour obtenir une ordonnance pour l'expulsion du locataire.

**Un propriétaire peut également résilier prématurément le contrat de location dans les cas suivants:**

- **Actions illégales**

Tout locataire qui commet une action illégale ou conduit une entreprise illégale sur les lieux.

- **Fausse déclaration de revenu dans le cas des logements publics**

Tout locataire d'un logement public ou subventionné faisant sciemment une déclaration fausse de son revenu ou de celui des membres de sa famille occupant les locaux domiciliaires.

Lorsqu'un avis cite l'une de *ces deux raisons*, le propriétaire doit spécifier sur l'avis qu'il prend effet au plus tôt 20 jours après la date où il a été remis. Le propriétaire peut s'adresser *immédiatement* au tribunal pour obtenir une ordonnance pour l'expulsion.

**Résiliation d'un contrat de location par un propriétaire à l'expiration d'un terme ou d'une période de location**

*Chacune des raisons amenant à mettre fin à une location avant l'expiration du terme ou de la période de location s'applique également aux résiliations de contrats de location à l'expiration du terme ou de la période de location. La Loi prévoit d'autres causes de résiliation à l'expiration du terme ou de la période de location.*

- **Utilisation des locaux par le propriétaire lui-même**

Lorsque le propriétaire a besoin des locaux pour lui-même ou pour un membre de sa famille immédiate. (Dans ce cas, le propriétaire doit remettre au locataire un préavis d'au moins 60 jours.)

- **Loyer régulièrement payé en retard**

Le locataire paye continuellement son loyer en retard (ceci s'applique même si le locataire n'est pas en retard à la fin du terme ou de la période de la location).

- **Le locataire n'a plus droit aux locaux**

Cas des logements publics ou subventionnés; le locataire n'a plus le droit d'occuper ces locaux.

- **Fin d'emploi**

Les locaux sont fournis au locataire par son employeur et le locataire a quitté son emploi.

- **Vente en condominium annulée**

La location au locataire a été acceptée en vertu d'un accord d'achat du logement en condominium qui a été annulé.

- **Démolition**

Le propriétaire veut disposer des locaux domiciliaires pour les démolir, les transformer ou les employer comme locaux non domiciliaires et non locatifs ou encore les réparations ou rénovations sont tellement importantes qu'elles nécessitent un



permis de construire et la possession des locaux vides. (Voir ci-dessous.)

### **Cas où le propriétaire peut présenter une requête au tribunal**

Lorsque le propriétaire a remis au locataire un avis de résiliation du contrat de location à l'expiration du terme ou de la période de location, il peut *immédiatement* s'adresser au tribunal de comté ou de district pour obtenir une ordonnance pour l'expulsion prenant effet à la date d'expiration de location indiquée dans l'avis ou après. Le propriétaire et le locataire peuvent également convenir par écrit de l'expiration de la location pour une date spécifiée. Le propriétaire peut faire appliquer l'accord en demandant une ordonnance pour l'expulsion au tribunal.

### **Démolition, transformation en locaux autres que locatifs ou réparations importantes**

En cas de démolition, de transformation en locaux autres que locatifs (par exemple, condominium) ou en cas de réparations ou rénovations tellement importantes qu'elles nécessitent un permis de construire et la possession des locaux vides, *le propriétaire peut remettre au locataire un avis spécifiant une date correspondant à la date d'expiration de la période de location ou ultérieure, au plus tôt 120 jours après la date de remise de l'avis.*

Un locataire qui reçoit un tel avis a plusieurs possibilités:

—se conformer à la décision

—décider de déménager plus tôt, auquel cas, *il doit remettre au propriétaire un avis écrit au moins 10 jours avant la date à laquelle il a l'intention de déménager et doit payer tout arriéré de loyer, jusqu'à la date de fin de location (indiquée dans l'avis du locataire), en tenant compte de tout dépôt de garantie que le propriétaire peut avoir en sa possession*

—exiger du propriétaire de démontrer devant un juge que sa demande est valide et qu'il a obtenu tous les permis de démolition ou documents requis.

Lorsque l'avis cite des réparations ou des rénovations importantes, le locataire peut obtenir le droit de premier refus *d'occuper* les locaux comme locataire une fois les travaux terminés *en informant par écrit le propriétaire* qu'il demande ce droit. Pour conserver ce droit, le locataire doit informer le propriétaire, par lettre recommandée, de tout changement d'adresse. Le loyer des locaux une fois les travaux de rénovation ou les réparations terminées doit être fixé au loyer le plus bas qui serait demandé à un autre locataire pour les mêmes locaux.

### **Logement de concierge**

Des dispositions spéciales s'appliquent à la résiliation d'un contrat de location par un concierge, gérant, garde de nuit ou de sécurité ou surintendant. Sauf accord préalable, la location prend fin le jour où l'emploi de cette personne se termine. Le concierge bénéficie d'une semaine sans loyer, à compter de la date à laquelle il doit évacuer les lieux.

### **RECOURS EN DROIT DU PROPRIETAIRE**

Le propriétaire a le droit de s'adresser au tribunal de comté

ou de district pour obtenir un ordre de fin de location, d'expulsion (envoi en possession), de versement des arriérés de loyer ou de compensation ou pour faire observer un avis de fin de location remis par un locataire ou un accord écrit de fin de location; il a aussi le droit de demander un ordre de réparations aux frais d'un locataire.

## **RECOURS EN DROIT DU LOCATAIRE**

En plus du droit de demande d'autorisation de réparations, le locataire peut s'adresser au tribunal pour mettre fin à une location ou obtenir une diminution de loyer si le propriétaire néglige de remplir ses obligations. Le locataire peut s'adresser au tribunal pour obtenir le remboursement d'un dépôt de garantie et de l'intérêt y afférent.

## **PROPRIETAIRE ET LOCATAIRE AU TRIBUNAL**

Lorsqu'un propriétaire ou un locataire désirent faire appliquer leur recours en droit, ils peuvent présenter une requête au tribunal de district ou de comté. La partie contre laquelle la requête est déposée en sera avisée et aura la possibilité de s'y opposer par écrit ou en se présentant devant le greffier du tribunal, en personne ou par l'intermédiaire d'un mandataire. S'il n'y a pas d'opposition à la requête, on enverra un avis de l'ordonnance à la personne contre laquelle la requête a été déposée.

Les propriétaires et les locataires peuvent maintenant être représentés devant le juge par des mandataires autres que des avocats. Les récents amendements à la Loi ont pour but d'encourager l'absence de formalité de ces audiences du tribunal en relâchant les règles strictes de la preuve.

## **EXPULSIONS**

Un locataire ne peut être expulsé que par le chef de la police de comté et ses agents munis d'une ordonnance du tribunal permettant l'expulsion (envoi en possession).

## **TERRAINS RESERVES AUX MAISONS MOBILES**

Toutes les dispositions de la Loi s'appliquent également aux propriétaires de terrains réservés aux maisons mobiles et aux propriétaires de maison mobile (à l'exclusion des roulottes) louant un emplacement sur un de ces terrains.

Le locataire d'un emplacement peut vendre ou louer sa maison mobile ou en disposer de toute autre façon, même si la maison demeure sur le terrain. Toutefois, le propriétaire du terrain peut s'être réservé le droit, dans le contrat de location, d'accepter ou de refuser un nouveau locataire sur son terrain. Il ne peut pas refuser sans raison ni arbitrairement son consentement au nouveau propriétaire d'une maison mobile désirant demeurer sur le terrain à titre de locataire. Il ne peut demander que des frais raisonnables pour donner son consentement. Tout litige relatif au consentement du propriétaire du terrain peut être soumis au juge du tribunal de comté ou de district.

Le propriétaire du terrain n'a pas le droit d'agir comme mandataire du locataire pour vendre ou louer la maison mobile ou en disposer de toute autre façon, à moins d'un accord écrit à cet effet.



Les propriétaires n'ont désormais plus le droit d'exiger des frais d'entrée, d'installation ou de déménagement d'une maison mobile ni de demander de l'argent pour accorder la location, sauf pour récupérer des dépenses raisonnables.

Le propriétaire ne peut pas limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou des services à une personne de son choix. Le propriétaire peut toutefois établir des normes raisonnables s'appliquant à l'équipement de la maison mobile.

Le propriétaire est tenu de fournir sur le terrain des services d'enlèvement des ordures, de déblaiement de la neige et d'entretien des routes et autres services. Le locataire peut s'adresser au tribunal de comté ou de district pour faire appliquer ces obligations.

## **AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER**

Désormais, le propriétaire doit remettre au locataire un préavis d'augmentation de loyer de 90 jours précisant le montant de l'augmentation, en plus de ses responsabilités en vertu de la *Loi de 1975 sur la révision des loyers des locaux d'habitation*. La législation sur la révision des loyers oblige le propriétaire à remettre un avis justifiant l'augmentation, qui doit accompagner l'avis d'augmentation de loyer.

On considère que le locataire a accepté le montant d'augmentation de loyer autorisé par la Loi, à moins qu'il ne décide de déménager et remette un avis approprié par écrit.

Tant que la Loi sur la révision des loyers est en vigueur, le locataire ne renonce pas à son droit de s'opposer à une augmentation de loyer en signant un nouveau contrat de location ou en ne s'opposant pas à un avis d'augmentation remis par le propriétaire.

## **PROTECTION DES LOCATAIRES POUR ASSURER LEUR SECURITE**

Le harcèlement du locataire par le propriétaire dans le but de lui faire quitter les locaux ou l'interruption des services vitaux, comme le chauffage et l'électricité, pendant que le locataire se trouve chez lui, constituent une infraction.

Le juge refusera au propriétaire un ordre d'expulsion si le tribunal découvre que le propriétaire

- n'a pas respecté ses obligations fondamentales
- veut expulser le locataire parce que ce dernier s'est plaint auprès des autorités de violations par le propriétaire des lois sur l'hygiène, la sécurité ou le logement
- se venge du locataire pour avoir exercé ses droits
- veut expulser le locataire qui appartient à une association de locataires ou qui essaye d'en organiser une
- veut expulser le locataire à cause de la présence d'enfants (sauf s'il y a surpeuplement ou si les locaux sont inadéquats pour des enfants).

Les locataires ayant un grief commun contre un propriétaire peuvent, si un juge l'autorise, porter plainte contre le propriétaire. Inversement, le propriétaire peut porter plainte contre un groupe de locataires si un juge l'y autorise.

On peut obtenir des exemplaires de la Partie IV de la Loi sur les propriétaires et les locataires à la Librairie du gouvernement de l'Ontario (Ontario Government Bookstore), 880, rue Bay, Toronto, ou en écrivant à:

**Centre des publications**

**3B-7**

**Edifice Macdonald**

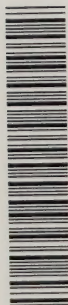
**Queen's Park**

**Toronto, Ontario**

**M7A 1N8**



**Ministère du  
Procureur  
général**



**3 1761 11470024 8**